



## Mur limitrophe voisinage

Par **Dolux**, le **10/06/2024 à 18:09**

Bonjour.

Notre voisine nous a demandé des travaux pour retirer une sortie horizontale de chaudière à ventouse donnant sur son jardin. Jusque là nous sommes d'accord.

Dans sa requête elle précise que nous avons percé SON mur. Nous lui avons demandé de préciser ce qu'elle entendait par SON mur. Toujours pas de réponse.

Le mur est bien sur notre parcelle et rien n'indique une mitoyenneté sur le cadastre (cf image parcelle 467 la notre et 300 la sienne).

Toutefois une isolation extérieure est fixée au mur. Est-ce que cela modifie la situation ? si oui dans quel sens ? Ce mur devient-il mitoyen ? Mais je ne comprends toujours pas pourquoi elle parle de SON mur.

[Lien vers schéma descriptif](#)

Par **beatles**, le **11/06/2024 à 08:37**

Bonjour,

[quote]Sans doute sa façon de s'exprimer...[/quote]

Article L.113-5-1 du CCH :

[quote]

I.-Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur **bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus** lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. **L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur**, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé.

Ce droit s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation.

Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

**II.-Le droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux.**

Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin.

Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

III.-Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit mentionné au II.

Dans un délai de six mois à compter de cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa du I. Dans ce même délai, il ne peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive.

Dans le même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable prévue aux I ou II.

IV.-Lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé. L'indemnité prévue au I demeure acquise.

V.-Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.

[/quote]

Voir la section réglementaire ([articles R.113-19 à R.113-24](#)).

[quote]Ce mur est-il une séparation entre propriété ou le mur d'une annexe, garage, etc.

?[/quote]

Vu le lien fourni ce ne peut pas être un mur de séparation entre propriété, ce n'est pas le mur de la voisine mais le mur de Dolux avec une isolation extérieure qui est en surplomb chez la voisine et qu'autorise la loi.

Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **11/06/2024** à **09:52**

Bonjour Beatles, il serait intéressant de vous voir intervenir en amont, en réponse au sujet, plutôt qu'en commentaire sur la réponse d'un intervenant.

MERCI

Par **beatles**, le 11/06/2024 à 10:21

Je ne suis pas, comme certains, branché en permanence sur le forum et en fin de soirée je ne consulte généralement que ma boîte mail et je ne réponds qu'aux notifications.

Par **Marck.ESP**, le 11/06/2024 à 10:23

OK, mais il serait plaisant de vous lire en primo intervenant. Votre présence certains jours vous le permettrait sans problème.

Par **beatles**, le 11/06/2024 à 14:39

Je ne pense pas que je sois obligé de répondre quand cela vous convient.

Il ne faudrait pas inverser les responsabilités.

C'était à vous d'éviter une certaine précipitation surtout lorsque l'on ignore certaines choses au vu des éléments clairs et précis fournis.

Par **Visiteur**, le 11/06/2024 à 17:07

Bonjour

Le superviseur a raison, dit autrement, vos interventions a posteriori pour commenter des réponses sont irritantes.

Soit vous n'osez pas vous lancer en 1er

Soit c'est une stratégie et dans ce cas, ce n'est pas à votre honneur.

Par **youris**, le 11/06/2024 à 18:02

bonjour,

le cadastre n'est pas une preuve des limites de propriété des parcelles, seul un bornage permet de délimiter les parcelles.

salutations

Par **beatles**, le 11/06/2024 à 19:21

@Scatch : le superviseur a tort je ne suis pas obligé à rester constamment en veille pour sauter sur tous sujets qui bougent contrairement à lui.

Quand à l'irritabilité de ma réponse je conçois qu'elle puisse l'être pour quelqu'un qui est guidé par la rancune ; je ne pense pas qu'elle soit irritable pour l'auteur du sujet, mais qu'au contraire elle serait bienvenue.

Par **janus2fr**, le **12/06/2024** à **06:39**

Bonjour,

Effectivement, je trouve étonnant que l'on puisse reprocher à un participant du forum de ne pas poster en premier ! Les sujets devraient donc tous s'arrêter à la première réponse ???

Quand à pouvoir répondre à un autre intervenant, quoi de plus normal sur un forum ?

Par **Visiteur**, le **12/06/2024** à **07:07**

Vous jouez à l'ignorant alors que vous savez très bien ce que je veux dire, à moins que vous aussi préféreriez piquer les répondants ?

Rien n'a changé ici dans la modération, certains sont complètement transparent et d'autres se voilent la face, n'osant pas affronter les perturbateurs.

Par **Karpov11**, le **12/06/2024** à **07:23**

Je suis d'accord avec Scatch et j'ai déjà une l'occasion de le dire: beatles ne s'aventure jamais à répondre le premier car, plaisir malsain, il est toujours à l'affût d'une réponse incomplète ou fautive d'un intervenant pour pouvoir, ensuite, faire la paon sur le forum.

Par **beatles**, le **12/06/2024** à **09:09**

Parce que perturber serait reprendre, à juste raison, quelqu'un qui n'apporte rien à l'auteur de la question, qui est donc hors sujet, qui poste n'importe quoi pour exister et qui a supprimé l'intervention « litigieuse » que je rappelle en citation dans ma première intervention..

Dites donc Scatch et Karpov11 ne seriez vous pas hors sujet au vu de la question posée ?

C'est le monde à l'envers.

Par **janus2fr**, le **12/06/2024** à **10:48**

[quote]

Je suis d'accord avec Sracth et j'ai déjà une l'occasion de le dire: beatles ne s'aventure jamais à répondre le premier car, plaisir malsain, il est toujours à l'affût d'une réponse incomplète ou fausse d'un intervenant pour pouvoir, ensuite, faire la paon sur le forum.[/quote]

Pourtant, en quelques secondes, on trouve un sujet où beatles a répondu en 1er :

[https://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/demande-inversion-ordre-resolutions-assemblee\\_162657\\_1.htm](https://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/demande-inversion-ordre-resolutions-assemblee_162657_1.htm)

Je ne suis pas là particulièrement pour défendre beatles (nous nous opposons bien souvent), mais je n'apprécie pas ce genre d'attaque injustifiée.

Par **Visiteur**, le **12/06/2024** à **11:02**

Vous citez là une exeption. Vous n'êtes pas très attentif...

Par **janus2fr**, le **12/06/2024** à **12:22**

[quote]

Vous citez là une exeption. Vous n'êtes pas très attentif...

[/quote]

J'ai juste demandé la liste des messages et celui-ci était en tête de liste...